

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産株式会社
町田(都) - 1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 小澤 勝実 印

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		町田市金森六丁目1308番45 「金森6－16－3」				②地積 (㎡)	200 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (40,80)		
	1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	町田2.7 km		高度(1種) (その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	町田駅南東方2.7 km	法令規制	1低専 (40,80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域であり、特別な変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位		0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 129,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 52,200 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に町田駅の南東方に位置する住宅地域と判断した。需要者の中心は、市内及び隣接市の一次取得者及び周辺の賃貸住宅居住者が中心である。中規模一般住宅を中心とする閑静な住宅地域であるが、バス便エリアで交通利便性はやや劣る。土地は約200㎡程度で2500万円前後、新築戸建住宅で4000～4500万円程度が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、バス便利用を中心とする一般住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される傾向にある。取引事例比較法の適用に当たっては、規範性のある多数の取引事例から選択し、要因比較も適切に行い得たことから、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。以上から、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 町田	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 +1.0 +4.0 0.0 0.0
	公示価格 128,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	[100.0] 100	128,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 町田(都)	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +15.0 +32.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 202,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [148.8]	[100.0] 100	129,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 129,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和されつつあるが、物価上昇や金融資本市場の変動等に注意する必要がある。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	中小規模の低層住宅を中心とする住宅地域で地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率				年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			